

**ALVER**

KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/414 - 20/17983

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
14.04.2020

Løyve til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 52/2 Berge

Administrativt vedtak: Saknr: 387/20

Heimelshavar:

Søkjær:

Sissel Marit Berge Almli

Søknadstype:

Søknad om oppretting av ny grunneigedom.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom frå gbnr 52/2 på følgende vilkår:

- Den nye grunneigedom vert sett til om lag 2,639m².
- Resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.
- Vilkår i vedtak om dispensasjon, datert 18.09.2019, gjeld for vedtaket.
- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 13.05.2019, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areala vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Vedtak frå vegstyresmakta i sak 20/7959 i vedtak datert 03.04.2020 og mottatt den 14.04.2020, gjeld for tiltaket.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bruk for bustadføremål frå gbnr 52/2, der tunet på garden vert den nye grunneigedom. Tunet på garden består av bustad, garasje, et lite uthus og hage. Nabo, Siril Wiik, gbnr 50/2, er kjøpar av resterande areal på gbnr 52/2. Resterande areal skal nyttast som tilleggsjord til nabobruket – gbnr 50/2 - som er i aktiv drift.

Gbnr 52/2 har eit totalareal på 608 dekar. Av dette er 33,8 dekar fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord. Det er 26,8 dekar innmarksbeite, 459,7 dekar produktiv skog og 85,8 dekar anna utmark. Innmarka på garden har i mange år vorte hausta og stelt av nabobruk i aktiv drift – gbnr 50/2.

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.05.2019 og sist supplert med løyve til utvida/endra bruk av eksisterande avkøyrsløype til kommunal veg kv1211 Vikavegen i sak 20/7959 i vedtak datert 03.04.2020 og mottatt den 14.04.2020,

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 14.04.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 tidlegare Lindås kommune er definert som LNF-føremål med særskilt omsynsone for Landbruk.

Dispensasjon

Det er gjeve dispensasjon til frådelling av bustadtomt med etablert gardstun på ca. 2,7 mål i politisk vedtak frå Plan- og miljøutvalet i tidlegare Lindås kommune, den 18.09.2019, på vilkår av at resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.

I vedtaket om dispensasjon vart det vist til at det må ligge føre løyve til deling etter jordlova og avklaring i høve utvida avkøyrsløype frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 52/2 og landbrukseigedom gbnr 50/2 i høve deira tilgang på restareala på gbnr 52/2.

Tiltaket krev ikkje ytterligare dispensasjonar.

Jordlova

Det ligg føre løyve til frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom inntil 2,7 mål på vilkår av at restarealet vert selt som tilleggsjord til nabobruk i aktiv drift i vedtak datert 23.09.2019 i sak 19/2422 i tidlegare Lindås kommune.

Landbruk presiserer i sitt vedtak at kjøpar må søkje konsesjon og at det er viktig at gjerdeplikta rundt den nye tomten vert avklart før tinglysing av skøyte.

Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Tilkomst til eigedomane skjer via offentleg veg – kommunal veg for både gbnr 52/2 og 50/2.

Løyve til utvida/endra bruk av eksisterande avkøyrsløye til kommunal veg kv1211 Vikavegen, er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/7959 i vedtak datert 03.04.2020 og mottatt den 14.04.2020 for utskilt parsell.

Den utskilte parsellen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

I vedtaket frå vegavdelinga er det opplyst at «Det bør gis avkøyringsløye til kv1 21 1 Vikavegen - frå grunneigedom 52/2. Avkøyrsløya er etablert for over 50 år sidan og vil ikkje endrast. Det vil heller ikkje vere auka bruk av avkøyrsløya. Etter synfaring på staden den 2. April 2020, saman med Sissel Marit Berge Almli, så skal det fjernast vegetasjon mot vest på eigedomen, sånn at siktforhald langs Vikavegen oppfyller dagens krav til sikt (sjå raud markering på bilete under). Sikt mot aust er tilstrekkeleg. Tilkomst til jordbruksareal som skal førast over som tilleggsareal til nabo, vil vere uendra og tilhøyre ny eigar.»

Parkering for den utskilte parsellen finn stad på eigen grunn.

Privatrechtslege tilhøve

Det ligg føre stadefesting frå heimelshavar av gbnr 52/2, Marit Berge, at det er heimelshavar av gbnr 50/2, Siril Wiik, som skal kjøpe restareala frå gbnr 52/2 i e-post, datert 29.08.2019.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 13.05.2019. Den nye bustadtomta er vist å vere om lag 2,639m².

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak.

Oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Den omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som i praksis nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigedomen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål.

Slik Landbruk opplys så har innmarka på garden i mange år vorte hausta og stelt av nabobruk i aktiv drift – gbnr 50/2. Delinga vil medføre ei driftsmessig god løysing. Dei som nyttar arealet og som har levebrødet sitt i landbruket vil utan risiko for å miste arealet kunne investere i naudsynt drenering, plantevern, jordarbeiding, gjerding osv. Det gjev ei forutsigbar framtid og auka sannsynet for å satse på gardsdrifta inn i framtida.

Administrasjonen er eining i Landbruk si vurdering og dei fordeler delinga vil medføre for Landbruket i eit langtidsperspektiv. I tillegg er det viktig at gjerdeplikta rundt den nye tomten vert avklart før tinglysing av skøyte.

På denne bakgrunn er det administrasjonen si vurdering at oppretting av ny grunneigedom, der resterande landbruksareal som vert overført til naboeigedom i drift, er i samsvar med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Den nye grunneigedomen vert egna til bustadtomt og resterande landbruksareal vert egna til å vere del av ein landbrukseigedom basert på si storleik, form og plassering jf. pbl. §26-1.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2,639m² frå gbnr 52/2 på vilkår av at resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. , jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr. 20/414

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart, datert 13.05.2019 - gbnr 52_2

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland
Sissel Marit Berge Almli

Njøsavegen 2
Vikavegen 34

6863
5956

LEIKANGER
HUNDVIN